

**Lejeboliger Greve ApS
Naverland 34
2600 Glostrup**

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021

CVR-nr: 39274566

4. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den 31/7 2022

Dirigent

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

Selskab	Lejeboliger Greve ApS Naverland 34 2600 Glostrup CVR-nr: 39274566
Direktion	Peter Jeppesen
Regnskabsår	1. januar 2021 til 31. december 2021
Revisor	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød Kontaktperson: Niels Fisker-Andersen

Penneo dokumentnøgle: 8CHF8-P0MA6-70IPZ-KAGY4-CNIYT-QYEJK

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Glostrup, den 31/7 2022

Direktion

Peter Jeppesen

Til kapitalejerne i Lejeboliger Greve ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lejeboliger Greve ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 31/7 2022

Revisionsfirmaet Mentor
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 28 13 61 96

Niels Fisker-Andersen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE10825

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning og byggeri af ejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for acceptabelt.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen har en positiv forventning til de fremtidige driftsresultater ligesom ledelsen ikke forventer finansielle udfordringer for selskabet i de kommende regnskabsperioder blandt andet begrundet i de nuværende markedsforhold på boligmarkedet og det finansielle område.

Årsregnskabet for Lejeboliger Greve ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et

eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK	2020 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	746.850	562
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	746.850	562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	413
DRIFTSRESULTAT	746.850	975
Andre finansielle omkostninger	-753.213	-1.046
RESULTAT FØR SKAT	-6.363	-71
Skat af årets resultat	-106.690	16
ÅRETS RESULTAT	-113.053	-55
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-28
Overført resultat	-113.053	-27
DISPONERET I ALT	-113.053	-55

Penneo dokumentnøgle: 8CHFG-P0MA6-70IPZ-KAGY4-CN1YT-QYEJK

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK	2020 TDKK
2 Grunde og bygninger.....	15.950.000	15.950
Materielle anlægsaktiver.....	15.950.000	15.950
Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50
Andre tilgodehavender	40.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	90.000	50
ANLÆGSAKTIVER	16.040.000	16.000
Andre tilgodehavender	1.164.963	396
Tilgodehavender.....	1.164.963	396
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.164.963	396
AKTIVER.....	17.204.963	16.396

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK	2020 TDKK
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.403.734	2.517
EGENKAPITAL	2.453.734	2.567
Hensættelse til udskudt skat	832.702	726
HENSATTE FORPLIGTELSER	832.702	726
Kreditinstitutter	12.320.000	12.320
Langfristede gældsforpligtelser	12.320.000	12.320
Kreditinstitutter	206	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	380.506	364
Anden gæld	1.087.421	289
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	130.394	130
Kortfristede gældsforpligtelser	1.598.527	783
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.918.527	13.103
PASSIVER	17.204.963	16.396

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE



regnskab revision rådgivning

	2021 DKK
Virksomhedskapital primo	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000
Overført resultat, primo	2.516.788
Årets resultat	-113.053
Overført resultat ultimo	2.403.735
EGENKAPITAL	2.453.734

Penneo dokumentnøgle: 8CHFG-P0MA6-70IPZ-KAGY4-CN1YT-QYEJK

	2021 DKK	2020 TDKK		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo	12.164.994	12.165		
Tilgang i årets løb.....	0	0		
Afgang i årets løb	0	0		
Kostpris 31. december 2021	12.164.994	12.165		
Opskrivninger, primo	3.785.006	3.785		
Opskrivninger 31. december 2021	3.785.006	3.785		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	15.950.000	15.950		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	12.320.000	12.320.000	0	0
	12.320.000	12.320.000	0	0

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Indregning investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,79

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom.

2021	2020
DKK	TDKK

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændre i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændring af afkast krav på:

-0,25%	medfører en regulering i den bogførte værdi på T.DKK +1.622
+0,25%	medfører en regulering i den bogførte værdi på T.DKK -502

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantebreve for T.DKK 12.320 skal refinansieres 11/3 23.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der henvises til moderselskabet for oplysning om hæftelsen for skatterne.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 12.320.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 15.950.000.

7 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Peter Jeppesen, har bestemmende indflydelse.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Jeppesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 213.249.xxx.xxx

2022-07-31 19:05:02 UTC

NEM ID 

Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2022-07-31 19:05:46 UTC

NEM ID 

Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 213.249.xxx.xxx

2022-07-31 19:10:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8CHFG-P0MA6-70IPZ-KAGY4-CN1YT-QYEJK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>